

Dott. Mauro ROVIDA
Dott. Francesca RAPETTI
Dott. Luca GIACOMETTI
Dott. Claudia CAPPELLO
Dott. Barbara MARINI
Dott. Micaela MARINI
Dott. Paolo PICCARDO



Dott. Luca Andrea CIDDA
Dott. Pietro GRONDONA
Dott. Davide FERRANDO

Genova, 18 aprile 2011

Circolare 10/2011

Ai Signori Clienti

Loro Sedi

Cedolare secca sulle locazioni di tipo abitativo (D.Lgs 14.3.2011 n. 23)

1. Premessa

Si porta all'attenzione dei Sig.ri Clienti che a far data dal 7 aprile 2011 è entrato in vigore il DLgs. 14.3.2011 n. 23, recante "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale" che introduce la possibilità di optare per la c.d. "cedolare secca" sui redditi fondiari derivanti dalla locazione di immobili abitativi.

Tale regime, se scelto dal contribuente, comporta l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 21% per i contratti di locazione a canone libero e del 19% per i contratti di locazione a canone concordato (3+2).

La cedolare secca sugli affitti interessa il locatore, persona fisica, proprietario o titolare di diritti reali di godimento (usufrutto, diritto d'uso, diritto di abitazione, enfiteusi) di abitazioni e relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, concesse in locazione a terzi. Qualora il contratto di locazione sia stipulato da più comproprietari, l'opzione per la cedolare secca può essere esercitata, distintamente, da ognuno che tra essi risulti una persona fisica, in relazione alla propria quota parte di canone di locazione.

L'opzione per la cedolare secca potrà essere esercitata entro il **6 giugno 2011** per i contratti di locazione i cui termini di registrazione o proroga scadono tra il 7 aprile 2011 e la stessa data del 6 giugno 2011.

Per i contratti registrati anteriormente al 7 aprile 2011, o già registrati, e per quelli non in scadenza, l'opzione potrà essere esercitata tramite il modello Unico 2012.

2. Il regime fiscale sostitutivo

L'adozione di tale regime comporta l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF in misura pari al 21% per i contratti di locazione a canone libero e al 19% per i contratti di locazione a canone concordato (3+2)..

Tale imposta sostituisce, nel periodo di durata dell'opzione:

- l'IRPEF e le relative addizionali regionale e comunale;
- le imposte di registro;
- le imposte di bollo.



L'applicazione della cedolare secca, tuttavia, non comporta il venir meno dell'obbligo di registrare il contratto di locazione, né di comunicarne la proroga o la risoluzione.

L'imposta sostitutiva si commisura all'intero canone di locazione annuo stabilito dalle parti: da tale base imponibile non è ammessa alcuna deduzione, né forfetaria, né analitica, in ragione delle spese sostenute dal locatore.

Inoltre, esercitando l'opzione per la cedolare secca, il locatore non potrà adeguare il canone di locazione pattuito all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

3. Esercizio dell'opzione e termini di esercizio e di versamento degli acconti

Il provvedimento attuativo dispone che l'opzione può essere esercitata, a seconda delle ipotesi:

- in sede di registrazione del contratto di locazione;
- in sede di proroga del contratto;
- in sede di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive;
- in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui è stato conseguito il reddito locativo.

L'applicazione della cedolare secca prevede l'obbligo di versare, a titolo di acconto, già a partire dal Modello Unico PF 2011/redditi 2010 alle normali scadenze per gli acconti IRPEF 2011 (16 giugno 2011 e 30 novembre 2011):

- l'85% dell'imposta sostitutiva dovuta per il 2011;
- il 95% dell'imposta sostitutiva versata nell'anno precedente a partire dal 2012.

4. Considerazioni di convenienza

La valutazione della convenienza della cedolare secca va effettuata caso per caso.

Infatti, pur prevedendo l'applicazione di un'aliquota più bassa rispetto all'IRPEF, essa colpisce l'intero canone annuo dedotto in contratto e non il reddito fondiario ai fini IRPEF, rappresentato dall'85% del canone annuo per le locazioni libere e dal 59,5 % per le locazioni concordate.

Va anche tenuto conto dell'impossibilità per il locatore di adeguare il canone di locazione all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Rimanendo a Vs. disposizione per quant'altro possa occorrere, e per effettuare le dovute valutazioni, porgiamo cordiali saluti.

Studio Rovida - Studio Cidda Grondona